

HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

Information från styrelsen

Nr 3 den 25 april 2014



HSB BRF KANTARELLEN 11

BUSS TILL ÅRSSTÄMMAN TISDAGEN DEN 20 MAJ

Styrelsen erbjuder gratis buss mellan Gångsätra och Stadshuset. Bussen avgår från Gångsätra, utanför Högsättravägen 5, kl 18:15. Bussen går tillbaka från Stadshuset efter stämmans slut.



Anmälan till lena.flinth@brfkantarellen11.se eller i hennes brevlåda Lillåkersvägen 24 bv senast 1 maj.

Det finns förstås också den vanliga SL-bussen 206 som avgår från Gångsätra till Stadshuset (kl 18:09 och kl 18:28).

ÅRSSTÄMMAN 20 MAJ

På föreningens årsstämma tisdagen den 20 maj kl 19 i Sessionssalen, Lidingö Stadshus, ska bl a följande beslut tas:

- Val av styrelse mm.
- Fortsatt mandat till styrelsen att arbeta vidare med fastighetsutveckling. Beslut om eventuell försäljning av mark/byggrätter tas vid en senare stämma.

FASTIGHETSUTVECKLINGEN

Informationsmötet 15 april

Informationsmöte hölls 15 april på restaurang Hemma hos Memo (fd Kantarellen). Styrelsens ordförande Carlos Salazar öppnade mötet. Mötesordförande var Attila Kriss, styrelsens HSB-ledamot. Ikano representerades av affärsutvecklare Ulf Kallin och arkitekt John Kirsch. Mötet inleddes med ca en timmes information av Ikano och sedan vidtog en timmes frågestund. Nedan följer en sammanfattning av några av de frågor som togs upp.

Ikano som samarbetspartner

Styrelsen valde att samarbeta med Ikano efter ett anbudsförfarande med flera intressenter: Veidekke, JM, Ikano, Peab, Skanska. Valet föll på Ikano därför att de erbjöd det bästa priset, för att vi kan vara med och påverka processen genom samarbetemellan styrelsen, referensgruppen och Ikano.

Flera bostadsrättsföreningar

Tanken är att efter Lidingö Stads planprocess är klar kunna sälja mark till Ikano Bostad för nybebyggelse av bostäder i vårt område. Om marken försäljs och bebyggs kommer det att genomföras en fastighetsdelning. På de nytillskapade fastigheterna bildas nya bostadsrättsföreningar.



Tvättstuga

Vi planerar ny bebyggelse på platsen för restaurangen/)tvättstugan inom ramen för fastighetsutvecklingen. Det kommer att byggas en ny tvättstuga.

Lägenhetssammansättning

Ikano planerar framförallt små yteffektiva lägenheter som inte konkurrerar med det befintliga lägenhetsbeståndet utan kompletterar detta.

Garage P2

Garage P2 är i dåligt skick. Detta är anledningen till att det övre planet har behövt utrymmas. Om Ikano köper mark för byggnation av fyra punkthus på platsen för garage P2 diskuteras att bygga ett nytt garage i samarbete med Ikano och den nya bostadsrättsföreningen.

Reviderad modell av området

Ikano visade ett reviderat förslag av modellen för fastighetsutveckling utifrån synpunkter som inkommit sedan förra informationsmötet och utifrån referensgruppens arbete. Nytt i förslaget är att huset i hörnet Läroverksvägen-Högsätravägen ska bli ungefär hälften så högt som enligt tidigare förslag. Förslaget är ett levande dokument som vi påverkar på olika sätt genom en demokratisk process. Ett led i detta är Lidingö Stads detaljplanearbete i ett senare skede.

En bild över området med planerad ny bebyggelse finns på sista sidan i detta informationsblad.

Utemiljön

I ett senare skede kommer nya lekparker och utformningen av utemiljön i övrigt att behandlas. Stor vikt läggs vid bevarandet av träd och gröna ytor.

Fastighetsmäklares synpunkter

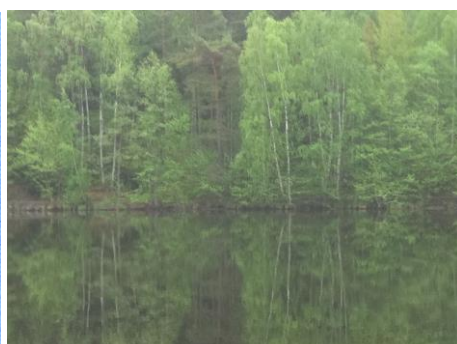
Två fastighetsmäklare, Sara Danielsson från Svenska Mäklarhuset och Petter Nilsson från Fastighetsbyrån deltog på informationsmötet. De bedömde utifrån sin erfarenhet från andra liknande områden att nyproduktion ökar värdet på bostäderna i intilliggande befintliga områden. Mäklarna ansåg att det är en tillgång att kunna sälja mark till byggrätter för att kunna finansiera större renoveringar. Alternativet är stora avgiftshöjningar som sänker värdet på bostäderna.

Inga ekonomiska risker

Den enda kostnaden som föreningen tar i samband med fastighetsutveckling är arvode till den advokatbyrå som har anlåtats för att bevaka föreningens intressen. Ikano tar alla kostnader för förstudien. Styrelsen har varit noga med att inga kostnader eller risker för fastighetsutvecklingen ska belasta föreningen.

VALBORG

Vi vill påminna att det är förbjudet att använda fyrverkerier på gården och balkonger.



EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen arbetar aktivt med att hålla fastighetens driftkostnader låga. Energibesparingar har gjorts och vi har nu lägre el- och uppvärmningskostnader än tidigare. Sophanteringen är billigare nu när grovsoprummen är stängda. Föreningen har låga månadsavgifter. För 2013 räckte inte månadsavgifterna till att täcka alla kostnader. Det blev en förlust på 2,5 miljoner kronor.

Alla investeringar föreningen har gjort har betalats med pengar från lägenhetsförsäljningar. Under 2014 kommer bl a alla tak att läggas om. På längre sikt väntar stora renoveringsarbeten såsom stambyte och byte av fönster. En första översiktlig beräkning landar på ca 200 miljoner kronor. Dessa pengar kan inte föreningen få in genom höjda månadsavgifter eller genom att sälja lägenheter. Finansiering kräver banklån. Banklån kostar ränta som leder till höjda månadsavgifter. Lyckas föreningen med att sälja mark inom ramen för fastighetsutvecklingen kommer lånebehovet att minska drastiskt. Räntekostnaderna blir inte så höga och föreningen kan troligtvis ha fortsatt låga månadsavgifter.

INSAMLING AV FARLIGT AVFALL 21 MAJ

Insamling av farligt avfall och småelektronik (maxstorlek: mikrougn) äger rum onsdagen den 21 maj kl 18:00-18:30 vid vändplanen, Högsätravägen.

CONTAINER 23-25 MAJ

Vi kommer att disponera två containrar för grovsopor under helgen 23-25 maj. De kommer liksom vid förra tillfället att stå vid Högsätravägen 5 och Lillåkersvägen 16.

MATNING AV FÅGLAR MM

Vi påminner om att det är förbjudet att mata fåglar både från balkonger och på marken eftersom detta kan medföra att vi får in råttor mm i området.

PARKLEKEN

Parkleken kommer att vara igång måndagar och torsdagar kl 17:30-19:30 från 28 april till 19 juni.

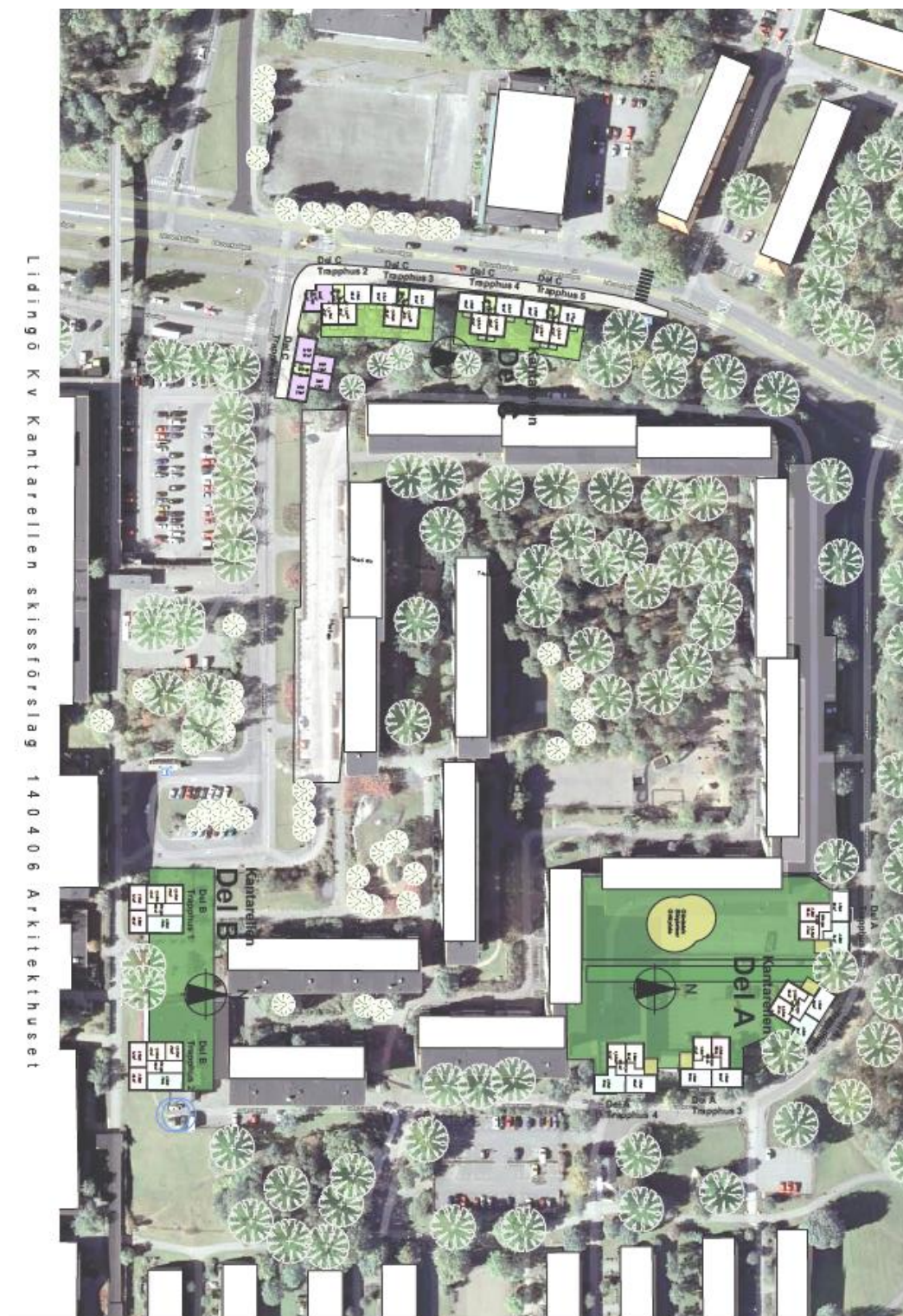
RYKTEN

På informationsmötet framkom att det florerar (många) rykten i området, t ex styrelsen skulle ha förskingrat pengar. Vi vill påminna om att styrelsen står under kontroll av både intern och extern revisor. Kontakta styrelsen för korrekt information i stället för att bidra till fortsatt ryktesspridning.

UTEMILJÖN

Många boende har berömt skötseln av utemiljön sedan vi bytt entreprenör.





www.brkantarellen11.se

Styrelsetelefon: 070-882 07 43, 072-962 85 70

Öppet Hus på föreningskontoret, Lillåkersvägen 26B, onsdagar jämna veckor kl 19-20.

Styrelsemail: fornamn.efternamn@brkantarellen11.se eller info@brkantarellen11.se.

Förvaltaren Peter Granberg träffas på föreningskontoret torsdagar kl 08:30-10:30.

Felanmälan: 010-442 11 00 eller servicecenter.stockholm@hsb.se

Organisationsnummer: 769607-5857